



Bjørn Steffen Thorsen  
Løypefona 37  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/155 - 21/24804

Saksbehandlar:  
Kjartan Medaas  
kjartan.medaas@alver.kommune.no

Dato:  
14.04.2021

## **Avslag på dispensasjon for oppretting av grunneigedom - gbnr 323/3 Frekhaug**

**Administrativt vedtak: Saknr: 468/21**

### **VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå arealformål grønstruktur i kommunedelplan for Meland for oppretting av ny grunneigedom.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

### **Saksutgreiing**

#### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealformål i kommunedelplan for Meland for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 323/3. Omsøkt areal er oppgjeve til å vera om lag 1500m<sup>2</sup>. Det står eit nytt våningshus på parsellen. Det vert elles vist til søknad om dispensasjon mottteken 16.11.2020 og til søknad om dispensasjon mottteken 06.01.2021.

#### **Planstatus**

Arealet ligg i uregulert område sett av til grønstruktur i kommunedelplan for Meland (tidlegare kommuneplan for Lindås).

#### **Uttale frå annan styresmakt**

Saka er sendt til uttale til landbruksavdelinga i kommunen. Landbruksavdelinga rår frå at det vert gjeve dispensasjon. Avdeling for kultur i Alver kommune har også fått saka til uttale. Dei kan ikkje sjå at tiltaket kjem i konflikt med kulturminner eller friluftsiinteresser og har ingen merknader til søknaden.

Saka har vore sendt Statsforvaltaren i Vestland for uttale. Statsforvaltaren i Vestland rår i utgangspunktet frå at det vert gjeve dispensasjon i saka.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplanen. Det er søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

### **Søknad om dispensasjon.**

#### **Hva gjelder søknaden**

Vi søker dispensasjon fra planformålet grøntområde gnr. 323 bnr. 3, for utskilling av tomt til eksisterende bolighus Løypetona 19 5918 Frekhaug

#### **Begrunnelse for søknaden**

Vi søker om utskilling for at eier av huset skal få en selveiende tomt. Grunneier har ingen økonomisk gevinst av utskillingen, da dette er forskudd på arv.

#### **Historikk**

Gården 323/3 har vært i vår familie siden den ble skilt ut fra gården 323/1, i 1848. Den var i drift frem til 1958. Den er senere blitt paktet av gårdbruker Magne Askeland, og i de siste 20 årene av sønnen, Magnar Askeland.

Meland Kommune gjorde disponeringer vedrørende gården, som følge av at Elveåsen skulle få gjennomslag for sin utbygging. Derfor omdisponerte Meland Kommune gården 323/3 fra LNF område til grøntområde. Dette ble for øvrig gjort, uten at eier ble informert. Men selv med denne omdisponeringen, driftes gården som tidligere. Innmark blir slått og utmark blir beitet.

#### **Konsekvenser vedrørende utskilling**

- Utskillingen av den omtalte tomten i søknaden får ingen konsekvenser for drift av innmark og beiteareal, da tomten ligger utenfor disse områdene. Altså skjer det ingen endring i bruket vedrørende drift.
- Utskillingen har ingen konsekvenser for grøntområdet. Det vil ikke skje noe endring av den utskilte tomten. Området forblir slik det opprinnelig er.
- Eier av huset vil få egen tomt. Konsekvensen av dette blir mellom annet, at man unngår splid ved overdragelse av eiendommen i for eksempel et arveoppgjør.
- Tomten ligger innenfor 100 meters beltet til sjø, ca 82 meter fra sørspissen av arealet. Mellom tomten og sjø ligger andre tomter, samt ser man på kotene er det helt utilgjengelige forhold mellom tomten og sjø. Det vil derfor ikke være til hinder for allmenne interesser som tilkomst til sjø og fiske, da det er andre områder på gården som er mye bedre egnet til dette.
- Vi forstår det slik, i henhold til loven, at utskilling av allerede bebygd areal faller utenfor denne 100 meter bestemmelsen.

Faksimile fra lovdata : *lov 2008-06-27-71* andre ledd står det følgende:

Sitat:

*"denne bestemmelsen likevel ikke er til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova."*

## Konklusjon

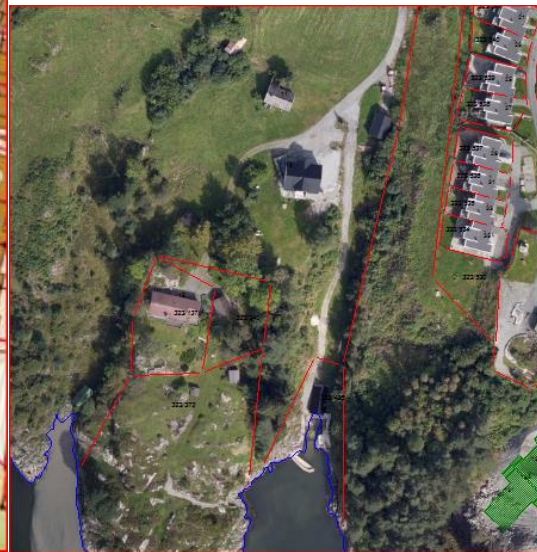
Det vil ikke skje noen endring i bruket, ei heller ha noen form for negative konsekvenser for allmennheten.

## Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.  
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

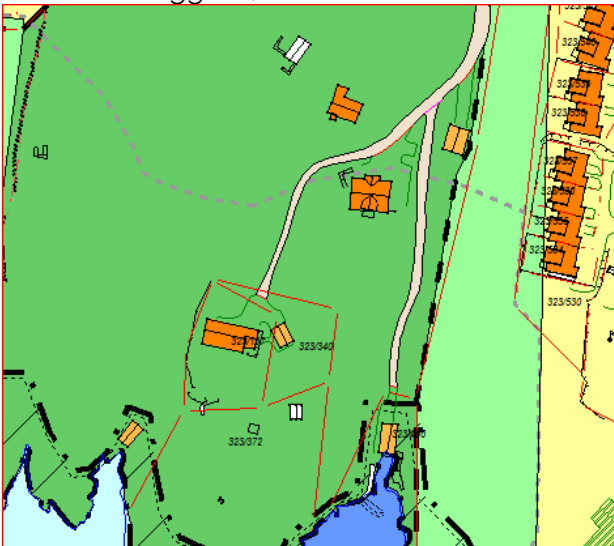
## Plassering

Plassering av tiltaket er synt i kartvedlegg til dispensasjonssøknaden motteken 06.01.2021.

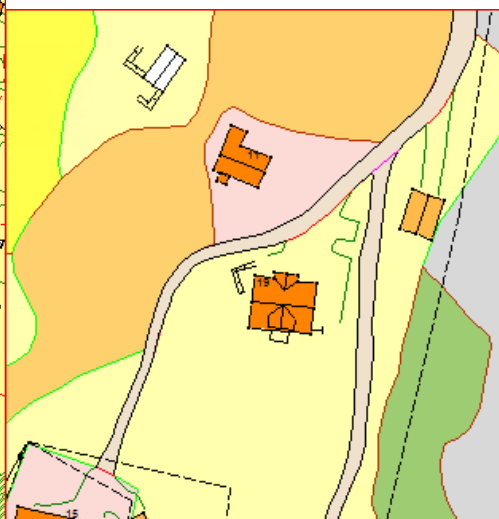


Frå kartvedlegg til søknad

Ortofoto 2018



Utsnitt frå kommunedelplan for Meland



Utsnitt frå gardskart/ AR5

## Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekka tilhøve som er til hinder for arealoverføringa. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart.

#### **VURDERING:**

##### **Naturmangfaldlova**

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

##### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er i følgje søkjar eit ønskje om at eigar av våningshuset skal få ein sjølvstendig tomt som forskot på arv.

Arealet som omsøkt parsell ligg på er sett av til grønstruktur i kommunedelplan for Meland. Tiltaket krev også dispensasjon frå byggegrense mot sjø.

I søknad om dispensasjon for riving og oppføring av nytt våningshus datert 02.09.2015 står:

Planen er at nåværende hjemmelshaver av eiendommen vil stå som tiltakshaver og det vil ikke søkes om fradeling. Dette for å imøtekomme prinsippet med å ivareta gården slik som den fremstår i dag.

Kommunen legg til grunn at dette var med i vurderinga då dispensasjon til riving og oppføring av nytt våningshus vart gjeve.

Vurdering av omsynet bak føresegna.

Formålet har ikkje føresegn knytt til seg i kommunedelplanen. Dette reknar ein med er ei utegløyning. Grønstruktur fangar opp ulike typar bruk; naturområde, turdrag, friområde og parkar. Med grønstruktur meiner vi eit samanhengande eller tilnærma samanhengande vegetasjonsprega område, som ligg innanfor eller tilknytning til utbyggingsområde eller tettstad. Omsyna bak Grønstruktur er i hovudsak å leggje til rette for og verne om større samanhengande areal som sikrar innbyggjarane lett tilgang til varierte turområde, kulturlandskap, elvekorridorar og område langs sjøen. I område med tett utbygging er det særleg viktig å ta vare på korridorar for grønt struktur.

Oppretting av ny grunneigedom rundt eksisterande våningshus vil ikkje få andre verknader for dei omsyna som skal ivaretakast gjennom gjeldande arealformål enn det som er tilfellet i dag. I lys av at det alt eksisterer eit bygg der, ser ikkje administrasjonen at oppretting av ny grunneigedom vil ha noko å sei for omsynet Grøntområde skal ivareta. Oppstyking av samanhengande landbruksareal vert ikkje gjeldande då huset allereie står der. Tiltaket fører ikkje til auke i nye bueningar enn kva som alt er gjeve løyve til på eigedommen.

Kommunen ser ikkje at omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen vert vesentleg sett til side ved å gje løyve oppretting av ny grunneigedom.

Vurdering av fordelar og ulemper.

Ved ei vektning av fordelar og ulemper av å gje dispensasjon frå arealformålet er det allmenne interesser som skal vurderast.

Slik kommunen vurderer det kan oppretting av ei eiga tomt rundt eksisterande hus endre på ålmenta sin tilgang til natur og turområde, eller endre grønt strukturen gjennom ytterlegare privatisering rundt huset. Dette mellom anna på grunn av storleiken på tomta som vert omsøkt.

Det kan vera ei ulempe for kulturmiljøet å opprette ei eiga tomt ut frå at tun og omkringliggjande jordbruksareal vert splitta opp. Ein ulempe ved å tillate oppretting er at ein då vil få ein fritt omsetteleg eigedom. Sjølv om dagens eigar er positiv til landbruksdrifta er det ikkje sikkert at eventuelle nye eigarar vil vera det. Potensialet til konflikt mellom landbrukseigedomen og bustadeigedomen vil då vera til stades.

Planstatus Grønt struktur gjer at jordlova sine bestemmelser om omdiponering (§9) og deling (§12) ikkje gjeld. Gbnr 323/3 er ein liten landbrukseigedom der arealet pr. i dag vert driven som leigejord. Om det i framtida skulle vera aktuelt å gjenopppta drifta av jorda vil det å ha våningshus vera ein viktig ressurs for bruket.

Kommunen vurderer vidare at oppretting av ny grunneigedom rundt eksisterande våningshus ikkje vil verke negativt inn på strandsona i større utstrekning enn det som er tilfellet i dag. Det er i vurderinga også teke med at ei oppretting av ny grunneigedom ikkje ha innverknad på ålmenta sin tilgang til sjø då det ligg fleire tomter mellom omsøkt tomt og sjøen samt at området er utilgjengeleg på grunn av topografien. Allmenta sin tilgang til sjø er naturleg andre stadar enn over arealet ein no søker frådelt.

Oppretting av ny tomt rundt huset vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet. Dispensasjon vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik.

Kommunen ser ikkje at nasjonale eller regionale interesser vil verta råka av at det vert gjeve dispensasjon i saka.

Kommunen si vurdering er at det ikkje føreligg fordelar for andre enn søkjar og eigar av huset ved at det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom. At det ikkje føreligg vesentlege ulemper ved å gje dispensasjon veg ikkje opp for mangelen av fordelar. Søknaden er grunngeven med at den er eit ledd i arveoppgjer. Dette er ikkje relevant grunn i forhold til plan- og bygningslova. Kommunen finn derfor at vilkåret om at fordelane ved å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene ikkje er stetta.

Dersom resten av eigeodomen vart seld til eit gardsbruk i drift i nærleiken ville ein sikra at det var eit våningshus på garden og samstundes styrke grunnlaget for drift av landbruksarealet. Ein ville då oppnå ein fordel for samfunnet og vurderinga kunne vorte annleis. Også storleiken på tomte burde vore vesentleg redusert for å redusere det privatiserte området mest mogleg og for å unngå vidare press på verdiane som ligg i området.

### **Konklusjon**

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformål grøn struktur i kommunedelplanen ikkje er stetta.

### **Aktuelt regelverk**

- Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1.
- Frist for sakshandsaming, jf. pbl. § 21-7 jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 7-2.
- Krav om nabovarsling, jf. pbl. § 21-3.
- Deling må vere i samsvar med prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.
- Vilkår for dispensasjon må vere oppfylt før kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, men kommunen bør ikkje gi dispensasjon viss ei statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om søknaden.
- Kommunen kan sette vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Delegert administrativt mynde føl av kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.
- Du kan klage på vedtaket etter lov om offentleg forvaltning (fvl) §§ 28-36.
- Vedtaket må klagast på før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, jf. fvl § 27b.
- Frist for oppmåling er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Kommunen og du kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikkelloa § 35.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde.

### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak og kan klagast på til kommunen. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunnjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/155.

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas  
avdelingsingeniør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### **Vedlegg:**

**Vedlegg:**

Uttale - Alver - gbnr 323/3 Frekhaug - deling - dispensasjon

Uttale frå landbruksavdelinga til søknad om dispensasjon frå arealføremål - gbnr 323/3 Frekhaug

Dispensasjonssøknad 16.11.20

**Mottakarar:**

Bjørn Steffen Thorsen

Løypetona 37

5918

FREKHAUG